

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 22 C0042

Déposé le : 29/10/2022 Dépôt affiché le : 02/11/2022

Complété le : 25/01/2023

Demandeur : Monsieur Benchehda Tahar

5 rue Maria Teresa Léon -66330- CABESTANY

Nature des travaux: Habitation - Construction d'une
maison individuelle à étage - Piscine

Sur un terrain sis à : 3 LOTISSEMENT LE CHARDONNAY
à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : AI 266

ARRÊTÉ accordant un permis de construire au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE

Le Maire de la Commune de PEZILLA LA RIVIERE

VU la demande de permis de construire présentée le 29/10/2022 par Monsieur Benchehda Tahar,
VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Construction d'une maison individuelle à étage. ;
- sur un terrain situé 3 LOTISSEMENT LE CHARDONNAY à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 112,38 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L132.1 et suivants, R132.1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, notamment l'article R111.2,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018

VU l'arrêté préfectoral n° 2014170-0006 du 19/06/2014 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels
prévisibles de la Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE,

VU la loi du 31 décembre 1913, modifiée, sur les monuments historiques,

VU l'arrêté de permis d'aménager n° 066 140 18C0002 délivré le 12/11/2018 , modifié le 19/06/2020, accordant la création du
lotissement « le Chardonay »,

VU l'Autorisation de Vente anticipée des lots du lotissement en date du 16/07/2021,

Vu l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 07/11/2022.

ARRETE

ARTICLE 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées dans les articles suivants.

ARTICLE 2

ZONE INONDABLE :

Selon le Plan de Prévention des Risques, le terrain objet de la demande est situé en zone B2. L'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1m. L'aléa est qualifié de fort.

ARTICLE 3

EAU ET ASSAINISSEMENT : Le branchement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire. Le branchement au réseau public et la pose du compteur seront réalisés par la compagnie fermière aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Avant tout commencement des travaux, le pétitionnaire consultera obligatoirement la compagnie fermière, laquelle donnera toutes directives concernant les branchements à effectuer aux réseaux d'eau et d'égouts.

ARTICLE 4

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation.

Rappel règlement assainissement : L'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.

ARTICLE 5

Un soin particulier devra être apporté dans l'étude et la réalisation des façades qui devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

ARTICLE 6

La présente autorisation est instruite sur la base d'une puissance de raccordement de 12kVA monophasé.

ARTICLE 7

Le Directeur Général des Services de la Commune, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Le 13 février 2023,



NOTA :

NB : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologique.

NB : Le projet se situe en zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences des décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique.

NB : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif à la sécurité des piscines et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Commencement des travaux et affichage

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la date d'affichage en mairie et, s'il y a lieu, le nom de l'architecte, la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr